LE POINT EN RECHERCHE

Juin 2014 Série socio-économique 14-002

Réglementation régissant les appartements accessoires dans les régions métropolitaines de recensement et les agglomérations de recensement du Canada

INTRODUCTION

Les appartements accessoires représentent une part importante du parc canadien d'habitations, en particulier dans les centres urbains. On en trouve dans la plupart des municipalités du Canada. Ils sont généralement régis par des règlements de zonage municipaux, mais ils peuvent également l'être par un plan d'aménagement rural, par des règlements sur le lotissement et l'aménagement ou encore par des règlements provinciaux. Les appartements accessoires offrent certains avantages : ce sont souvent des logements locatifs abordables et une option de logement indépendant pour les personnes âgées, les étudiants et les personnes handicapées. Les revenus générés par la location d'un appartement accessoire peuvent aider un ménage à payer l'emprunt hypothécaire sur son habitation principale. Ce type d'habitation comporte également son lot de difficultés, comme l'établissement et l'application d'un cadre réglementaire, notamment la conformité aux codes du bâtiment et de prévention des incendies, la capacité des infrastructures municipales et le stationnement, surtout en zone urbaine.

Objectif

La présente étude est une mise à jour et le prolongement d'une étude conclue en 2006 intitulée *Règlements visant les appartements accessoires dans les régions métropolitaines de recensement du Canada*. Son objectif est de brosser le portrait de la réglementation municipale actuelle en matière d'appartements accessoires au Canada et de l'analyser. L'étude de 2006 portait sur les municipalités et leur cadre réglementaire dans les 27 régions métropolitaines de recensement (RMR) existantes et les six autres RMR proposées à l'époque. L'étude de 2014 couvre les 33 RMR existant aujourd'hui, mais aussi les 114 agglomérations de recensement (AR).

Terminologie

Selon Statistique Canada, les régions métropolitaines de recensement et les agglomérations de recensement sont des territoires formés d'une ou de plusieurs municipalités voisines situées autour d'un *noyau*. Une région métropolitaine de recensement doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants et son noyau doit compter au moins 50 000 habitants. L'agglomération de recensement doit avoir un noyau d'au moins 10 000 habitants.

Pour les besoins de la présente étude, le terme « appartement accessoire » désigne un logement autonome d'usage secondaire par rapport à l'habitation principale, qui peut se trouver soit à l'intérieur de l'habitation principale, soit dans un bâtiment accessoire aménagé sur le même lot que l'habitation principale.

Les règlements étudiés conféraient aux appartements accessoires différents noms, soit 50 en anglais (comparativement à 26 en 2006) et 27 en français (comparativement à 24 en 2006). Les noms étaient classés en deux catégories :

- les noms désignant un logement par rapport à son emplacement, comme un type de bâtiment : pavillon

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

jardin, pavillon secondaire (dans les règlements en anglais, *garden suite, garage suite, second house, coach house, accessory building*), ou son emplacement à l'intérieur d'un bâtiment donné : logement supplémentaire ou additionnel, logement accessoire et logement au sous-sol (dans les règlements en anglais, *basement suite* ou *apartment in house*);

- les noms désignant un logement par rapport à l'occupant : logement intergénérationnel, habitation bi-génération, logement parental, espace adapté et intergénérationnel (dans les règlements en anglais, *granny suite, in-law suite, family care suite* ou *nanny suite*).

On retrouvait le plus souvent dans les règlements en français les appellations logement supplémentaire ou additionnel, logement d'appoint, logement accessoire, logement complémentaire et logement intergénérationnel.
On retrouvait le plus souvent dans les règlements en anglais les termes *secondary suite* ou *dwelling, accessory apartment, unit, suite* ou *dwelling, garden suite* ou *apartment, two-unit suite* et *auxiliary dwelling.*

Méthode

D'après les données du Recensement de 2011 obtenues de Statistique Canada, 678 municipalités ont été relevées dans 33 régions métropolitaines de recensement et 114 agglomérations de recensement. Toutes les subdivisions de recensement qui n'étaient pas des municipalités, comme les villages estivaux, les districts électoraux, les districts d'amélioration locale, les réserves indiennes, etc., ont été exclues de l'étude.

Les résultats de l'étude sont fondés sur les données en date du 10 mars 2014 et couvrent 650 des 678 municipalités relevées, soit 373 dans des RMR et 277 dans des AR (voir le tableau 1). Les renseignements ont été recueillis par Internet dans 71 % des cas, et le reste, c'est-à-dire 29 %, soit par courriel, soit par téléphone, soit par une combinaison des deux.

Voici les renseignements recueillis pour les besoins de l'étude :

- le titre du règlement;
- la définition du terme désignant l'appartement accessoire, si disponible;
- les dispositions pertinentes autorisant les appartements accessoires et, le cas échéant, à quelles conditions.

Les règlements étudiés ne portaient pas tous sur le zonage ou l'occupation du territoire. Dans certains cas, les dispositions régissant les appartements accessoires ont été tirées du plan directeur, du plan d'aménagement rural, des politiques municipales, des règlements sur l'aménagement ou d'autres règlements municipaux.

Tableau 1 Taux de participation des municipalités des RMR et des AR, 2014

	Nombre de municipalités	Proportion
33 régions métropolitaines de recensement (RMR)		
Nombre total inclus dans l'étude	**388**	
Réponse	373	96 %
Aucune réponse	15	4 %
114 agglomérations de recensement (AR)		
Nombre total inclus dans l'étude	**290**	
Réponse	277	96 %
Aucune réponse	13	4 %
Nombre total, RMR + AR	**678**	
Réponses, RMR + AR	650	96 %
Aucune réponse, RMR + AR	28	4 %

Dans les cas où les appartements accessoires n'étaient pas mentionnés (sous quelque appellation que ce soit) dans les règlements de zonage, ceux-ci ont été classifiés comme « non autorisés », après vérification auprès de représentants municipaux.

Le nombre de règlements municipaux recueillis dépasse le nombre de municipalités relevées. Cela est dû en grande partie aux fusions municipales, notamment au Québec, en Ontario et en Nouvelle-Écosse (municipalité régionale de Halifax). Dans certaines municipalités, plusieurs règlements de zonage coexistent. Dans ces cas, tous les règlements de zonage des anciennes municipalités aujourd'hui fusionnées – ou, au Québec, des arrondissements – ont été recueillis et inclus dans l'étude. En outre, certaines municipalités du Nouveau-Brunswick sont composées de plusieurs paroisses ayant chacune ses propres règlements. Aux fins de l'étude, une municipalité sera réputée autoriser les appartements accessoires si la majorité de ses règlements les autorise.

Résultats

Parmi les 650 municipalités des RMR et des AR pour lesquelles des renseignements ont été obtenus, 77 % autorisent les appartements accessoires et 23 % ne les autorisent pas (voir le tableau 2).

Régions métropolitaines de recensement

Parmi les 373 municipalités des RMR pour lesquelles des renseignements ont été obtenus, 292 (78 %) autorisent les appartements accessoires et 81 (22 %) ne les autorisent pas (voir la figure 1). Parmi les 292 municipalités qui autorisent les appartements accessoires, selon les données démographiques du Recensement de 2011 :

- 31 % sont des municipalités rurales;
- 39 % sont des petites municipalités;
- 15 % sont des municipalités de taille moyenne;
- 15 % sont des grandes municipalités.

(Voir la figure 2)

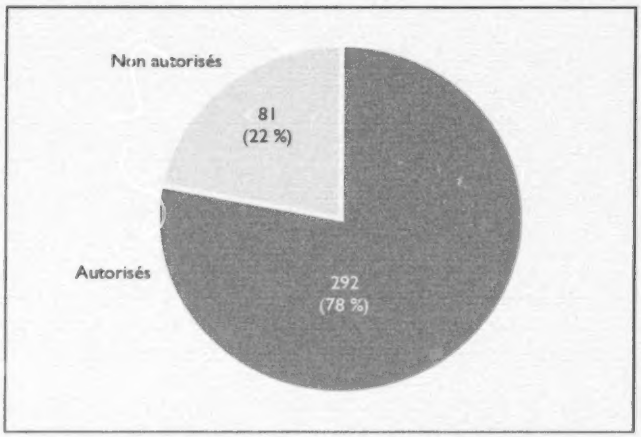

Figure 1 Nombre et proportion de municipalités des RMR qui autorisent ou n'autorisent pas les appartements accessoires, données en date du 10 mars 2014

Tableau 2 Municipalités autorisant les appartements accessoires par RMR, AR et population, 2014

			Population			
Résultats selon les règlements de zonage municipaux	**Nombre de municipalités**	**Proportion**	**Rurales <5 000**	**Petites 5 000 - 29 999**	**Moy. 30 000 - 99 999**	**Grandes 100 000+**
Régions métropolitaines de recensement (RMR)						
Municipalités autorisant les appartements accessoires	**292**	78 %	90	114	45	43
Municipalités n'autorisant pas les appartements accessoires ou dont la réglementation ne prévoit aucune disposition à leur égard	81	22 %	40	29	7	5
Total RMR	**373**		**130**	**143**	**52**	**48**
Agglomérations de recensement (AR)						
Municipalités autorisant les appartements accessoires	209	75 %	89	83	37	0
Municipalités n'autorisant pas les appartements accessoires ou dont la réglementation ne prévoit aucune disposition à leur égard	68	25 %	46	13	8	1
Total AR	**277**		**135**	**96**	**45**	**1**
Résultats cumulatifs Régions métropolitaines de recensement (RMR) + agglomérations de recensement (AR)						
Municipalités autorisant les appartements accessoires	501	77 %	179	197	82	43
Municipalités n'autorisant pas les appartements accessoires ou dont la réglementation ne prévoit aucune disposition à leur égard	149	23 %	86	42	15	6
Total RMR + AR	**650**		**265**	**239**	**97**	**49**

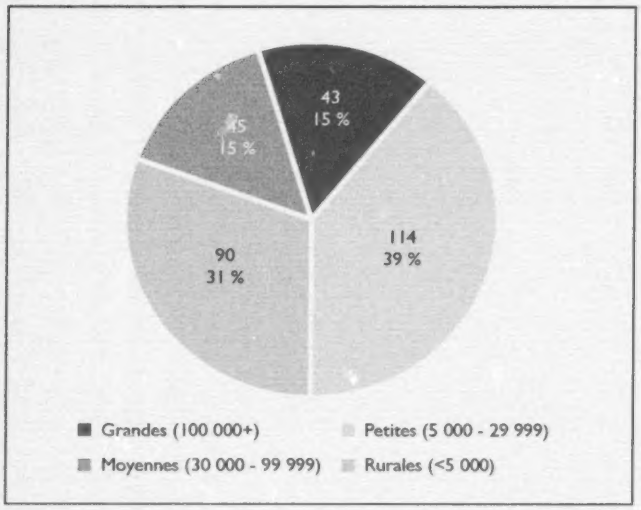

Figure 2 Nombre et proportion de municipalités des RMR qui autorisent les appartements accessoires, selon la taille de la population, données en date du 10 mars 2014

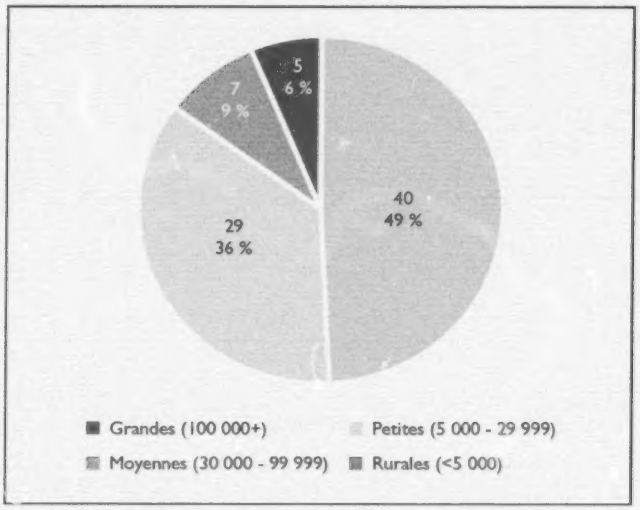

Figure 3 Nombre et proportion de municipalités des RMR qui n'autorisent pas les appartements accessoires, selon la taille de la population, données en date du 10 mars 2014

Parmi les 81 municipalités qui n'autorisent pas les appartements accessoires :

- 49 % sont des municipalités rurales;
- 36 % sont des petites municipalités;
- 9 % sont des municipalités de taille moyenne;
- 6 % sont des grandes municipalités.

(Voir la figure 3)

Parmi les 33 noyaux des RMR, 25 (75 %) autorisent les appartements accessoires et 8 (25 %) ne les autorisent pas. La ville de Gatineau fait partie de la RMR d'Ottawa et n'a pas été comptée séparément pour cet exercice.

Selon la méthodologie employée pour déterminer si une municipalité autorise ou non les appartements accessoires, l'examen des règlements en vigueur actuellement indique que les villes suivantes n'autorisent pas, en vertu de la majorité de leurs règlements municipaux, les appartements accessoires : St. John's, Oshawa, Windsor, Saguenay, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.

Agglomérations de recensement

Parmi les 277 municipalités des AR, 209 (75 %) autorisent les appartements accessoires et 68 (25 %) ne les autorisent pas (voir la figure 4). Parmi les 209 municipalités qui autorisent les appartements accessoires, selon les données démographiques du Recensement de 2011 :

- 42 % sont des municipalités rurales;
- 40 % sont des petites municipalités;
- 18 % sont des municipalités de taille moyenne.

(Voir la figure 5)

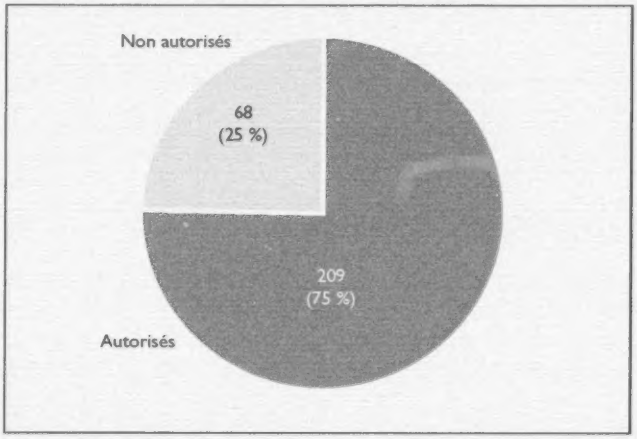

Figure 4 Nombre et proportion de municipalités des AR qui autorisent ou n'autorisent pas les appartements accessoires, données en date du 10 mars 2014

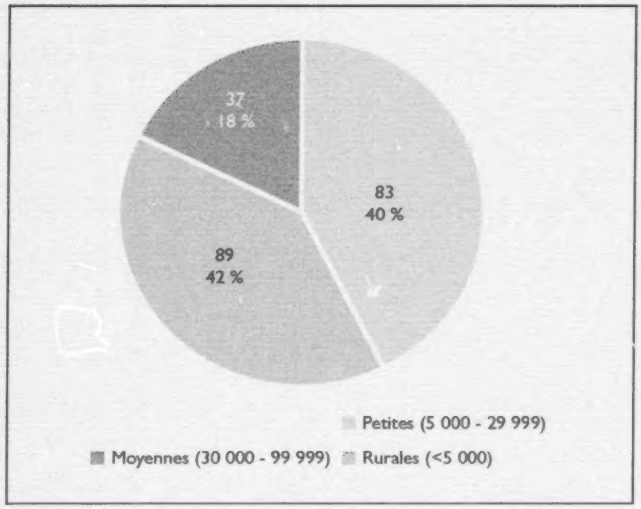

Figure 5 Nombre et proportion de municipalités des AR qui autorisent les appartements accessoires, selon la taille de la population, données en date du 10 mars 2014

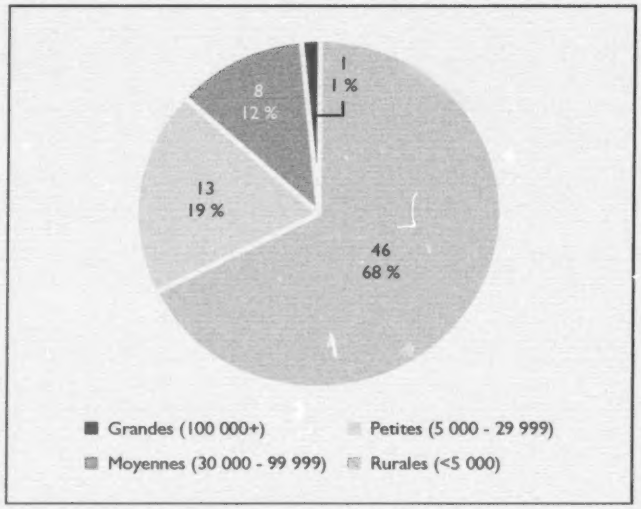

Figure 6 Nombre et proportion de municipalités des AR qui n'autorisent pas les appartements accessoires, selon la taille de la population, données en date du 10 mars 2014

Parmi les 68 municipalités qui n'autorisent pas les appartements accessoires :

- 68 % sont des municipalités rurales;
- 19 % sont des petites municipalités;
- 12 % sont des municipalités de taille moyenne;
- 1 % sont des grandes municipalités.

(Voir la figure 6)

Parmi les 114 noyaux des AR, 96 (84 %) autorisent les appartements accessoires et 18 (16 %) ne les autorisent pas.

Comparaison des RMR de 2006 et de 2014

Le pourcentage de municipalités des RMR autorisant les appartements accessoires a augmenté, passant de 54 % en 2006 (220 municipalités sur 404) à 78 % (292 municipalités sur 373) en 2014. Malgré les différences d'échantillonnage discutées ci-après, il apparaît clairement que le nombre de municipalités des RMR qui autorisent les appartements accessoires a augmenté d'environ 24 % (voir le tableau 3). Le nombre de noyaux de RMR autorisant les appartements accessoires a également augmenté. Parmi les 33 noyaux de RMR, 19 autorisaient les appartements accessoires en 2006, alors qu'ils sont 25 à le faire en 2014.

En 2006, les 220 municipalités des RMR autorisant les appartements accessoires comptaient un total de 240 règlements municipaux. En 2014, parmi les 292 municipalités des RMR autorisant les appartements accessoires, ce total s'élevait à 331.

Différences d'échantillonnage

Les noyaux des RMR n'ont pas changé entre 2006 et 2014. Cependant, la méthode d'échantillonnage n'a pas été la même dans l'étude de 2006 et celle de 2014 à cause des fusions et des défusions survenues après 2006, surtout au Québec et en Ontario, qui se sont soldées par la création de 56 municipalités qui n'étaient pas comprises dans l'étude de 2006.

En 2006, 264 des 404 municipalités répondantes (65,3 %) étaient des municipalités urbaines et 140 (34,7 %) étaient des municipalités rurales. Selon les définitions des populations urbaines et rurales de Statistique Canada et les données du Recensement de 2001, une municipalité a été considérée comme « urbaine » aux fins de l'étude si sa population urbaine représentait plus de 50 % de sa population totale. Étant donné que Statistique Canada a changé ses définitions des municipalités urbaines et rurales après l'étude de 2006, il est impossible de comparer directement les données urbaines et rurales entre les études de 2006 et de 2014.

Tableau 3 Comparaison entre les RMR de 2006 et de 2014

Région métropolitaine de recensement		Nombre de municipalités où les appartements accessoires sont :			
		Autorisés		Non autorisés	
		2006[1]	2014	2006[1]	2014
Colombie-Britannique	Abbotsford	2	2	0	0
	Kelowna	2	4	1	0
	Vancouver	17	21	4	0
	Victoria	8	11	4	2
Alberta	Calgary	2	8	6	0
	Edmonton	12	21	8	2
Saskatchewan	Regina	6	12	8	5
	Saskatoon	6	13	10	10
Manitoba	Winnipeg	4	6	5	5
Ontario	Barrie	3	3	0	0
	Brantford	1	2	0	0
	Guelph	2	3	0	0
	Grand Sudbury	1	1	0	0
	Hamilton	1	3	2	0
	Kingston	1	4	3	0
	Kitchener	3	4	2	1
	London	1	5	5	3
	Oshawa	2	2	1	1
	Ottawa/Gatineau (partie ontarienne)	1	3	0	0
	Peterborough	0	4	4	1
	St. Catharines - Niagara	2	6	7	4
	Thunder Bay	2	2	5	5
	Toronto	13	18	10	5
	Windsor	3	3	2	2
Québec	Saguenay	0	1	10	3
	Gatineau/Ottawa (partie québécoise)	9	7	1	3
	Montréal	58	62	43	15
	Québec	25	19	19	5
	Sherbrooke	5	5	10	5
	Trois-Rivières	5	3	4	1
Nouveau-Brunswick	Saint John	4	8	2	2
	Moncton	9	12	0	1
Nouvelle-Écosse	Halifax	1	1	0	0
Terre-Neuve-et-Labrador	St. John's	9	13	1	0
Total		220	292	177	81

[1] Parmi les 404 municipalités identifiées en 2006, sept (7) n'avaient pas de règlements de zonage. Par conséquent, seulement 397 municipalités figurent dans ce tableau.

Analyse des dispositions sur le zonage des règlements municipaux

L'étude de 2014 a relevé 214 règlements municipaux autorisant des appartements accessoires dans 209 municipalités des AR et 331 règlements municipaux semblables dans 292 municipalités des RMR.

Pour mieux comprendre comment ces municipalités régissent les appartements accessoires, on a examiné 11 dispositions sur le zonage décrites dans l'étude de 2006, ainsi que 3 nouvelles dispositions relevées dans l'étude de 2014, visant l'occupation des propriétaires, le stationnement et les codes de sécurité. La terminologie relative aux dispositions sur le zonage est définie ci-dessous.

Usage discrétionnaire ou conditionnel

Les appartements accessoires sont soumis à un processus d'approbation spécifique jugé discrétionnaire ou conditionnel. Cela suppose que l'usage d'appartements accessoires peut être refusé.

Dans une habitation principale

Les appartements accessoires sont autorisés s'ils se trouvent à l'intérieur d'une habitation principale.

Bâtiment accessoire

Les appartements accessoires sont autorisés dans un bâtiment accessoire : pavillon secondaire, au-dessus d'un garage individuel ou maison mobile.

Pour un occupant précis

Le règlement municipal impose des limites à l'occupation des appartements accessoires. Par exemple, l'occupation peut être restreinte à un parent, à un parent d'un certain âge, à une personne ayant des besoins particuliers ou à toute autre personne non apparentée. Les limites peuvent également viser le nombre d'occupants.

Approbation de la municipalité ou entente

Les appartements accessoires doivent passer par un processus distinct du processus d'autorisation normal, qui prévoit la conclusion d'une entente, la signature d'une déclaration quant au lien parental, ou un permis d'occupation particulier. Cette définition inclut les cas où les appartements accessoires sont interdits mais dont l'autorisation peut être accordée au cas par cas.

Respect du cachet architectural

Cela désigne les conditions requérant que le bâtiment où l'appartement accessoire doit être situé respecte le milieu bâti environnant ou le caractère résidentiel de la maison individuelle.

Usage d'un temps limité

Le règlement de zonage prévoit l'usage temporaire de l'appartement accessoire, précise une limite quant à son usage ou impose l'obligation de remettre le bâtiment dans son état d'origine lorsque l'appartement accessoire est demeuré inoccupé pendant un laps de temps donné.

Limite de taille

Le règlement de zonage limite la taille de l'appartement accessoire par rapport au bâtiment principal ou le nombre de chambres, ou prescrit les dimensions minimales du lot dans le cadre de l'autorisation d'aménager un appartement accessoire.

Selon le type de zone ou la zone précise

Les appartements accessoires peuvent être autorisés dans des zones précises, mais interdits dans d'autres.

Selon le type de bâtiment

Les appartements accessoires ne sont autorisés que dans des types de bâtiments précis, par exemple des maisons individuelles.

Selon la zone et le bâtiment

Les appartements accessoires ne sont autorisés que dans un type précis de bâtiments situés dans des zones précises.

Occupation par le propriétaire

Le propriétaire enregistré de l'habitation principale doit occuper soit l'habitation principale ou soit l'appartement accessoire.

Stationnement

Un espace de stationnement additionnel hors de la rue est nécessaire pour l'appartement accessoire.

Codes de sécurité

L'appartement accessoire est assujetti à tout code national ou provincial du bâtiment, de prévention des incendies ou de la plomberie.

Le tableau 4 indique la fréquence de chaque disposition sur le zonage relevée dans les études de 2006 et de 2014, le cas échéant. En 2014, les dispositions sur le zonage portaient le plus fréquemment sur la taille de l'appartement accessoire (45 % des RMR et 53 % des AR), sur l'obligation que l'appartement accessoire soit logé dans l'habitation principale (33 % des RMR et 46 % des AR) et, dans les 36 % des RMR, sur l'usage discrétionnaire ou conditionnel. En 2006, les dispositions sur le zonage portaient le plus fréquemment sur l'obligation que l'appartement accessoire soit logé dans l'habitation principale (80 %), sur la zone et le bâtiment (64 %) et sur la taille de l'appartement accessoire (52 %).

Appartements accessoires : lois, usages non conformes et charges de lotissement

Lois visant les appartements accessoires

Au Canada, la conception et la construction d'appartements accessoires et la mise à niveau des appartements accessoires existants sont régies par les codes provinciaux et territoriaux. Souvent, les provinces et les territoires adoptent ou adaptent les codes modèles nationaux de construction, qui comprennent le Code national du bâtiment (CNB)

Tableau 4 Analyse des règlements de zonage dans les RMR de 2006 et de 2014 et dans les AR de 2014

Sommaire des dispositions des règlements de zonage	RMR - 2006	RMR - 2014	AR - 2014
Usage discrétionnaire ou conditionnel	16 %	36 %	7 %
Dans une habitation principale	80 %	33 %	46 %
Bâtiment accessoire	20 %	17 %	33 %
Pour un occupant précis	33 %	19 %	24 %
Approbation de la municipalité ou entente	13 %	19 %	26 %
Respect du cachet architectural	35 %	5 %	17 %
Usage d'un temps limité	18 %	20 %	25 %
Limite de taille	52 %	45 %	53 %
Selon le type de zone ou la zone précise	17 %	26 %	16 %
Selon le type de bâtiment	18 %	22 %	25 %
Selon la zone et le bâtiment	64 %	22 %	14 %
Occupation par le propriétaire	s.o.	28 %	7 %
Stationnement	s.o.	8 %	27 %
Codes de sécurité	s.o.	9 %	14 %

du Canada et le Code national de prévention des incendies du Canada. Le CNB contient des spécifications sur les surfaces de plancher maximales, les hauteurs de plafond minimales, les dimensions des fenêtres et l'installation des détecteurs de fumée pour les appartements accessoires. La Colombie-Britannique, l'Alberta, l'Ontario et le Québec ont chacune leur propre code du bâtiment provincial, basé sur les codes modèles nationaux de construction, qui régit la construction des appartements accessoires.

Bien que la plupart des provinces du Canada encouragent le développement d'appartements accessoires pour élargir l'offre de logements abordables, seul l'Ontario a légiféré en la matière. La loi ontarienne exige en effet des municipalités qu'elles incluent, dans leurs plans officiels et leurs règlements de zonage, des dispositions autorisant les appartements accessoires. En vertu des amendements apportés en 2011 à la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario, les municipalités sont obligées d'autoriser les appartements accessoires rattachés aux maisons individuelles, aux jumelés ou aux maisons en rangée, ainsi qu'aux bâtiments accessoires, comme un garage individuel. L'objectif de ces amendements était d'améliorer l'accès à des logements adéquats, convenables et abordables. Les municipalités ont l'obligation de se conformer aux nouvelles exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et de mettre à jour en conséquence leurs documents de planification dans le cadre de leur examen quinquennal, ou avant, à la discrétion de la municipalité.

La loi provinciale du Québec et de la Colombie-Britannique contient des dispositions qui accordent aux municipalités le pouvoir de réglementer les logements intergénérationnels et les appartements accessoires, sans toutefois les y contraindre. L'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* du Québec accorde aux municipalités le pouvoir de restreindre l'occupation d'un appartement accessoire à un membre de la famille, à une personne à charge ou à des personnes apparentées (actuellement ou dans le passé) au propriétaire ou à l'occupant de l'habitation principale.

Bien que les autres provinces et les territoires du Canada ne se soient pas dotés d'un cadre législatif visant les appartements accessoires, ils appuient néanmoins leur développement par certaines initiatives, comme des guides à l'intention des administrations municipales qui souhaitent élaborer et mettre en œuvre un programme d'appartements accessoires ou des programmes de subvention pour les appartements accessoires à l'intention des propriétaires-occupants.

Réglementation régissant les appartements accessoires dans les régions métropolitaines de recensement et les agglomérations de recensement du Canada

Tableau 5 Lois provinciales, programmes provinciaux de subventions, politiques et lignes directrices provinciales et codes applicables

Province ou territoire	Loi provinciale régissant les appartements accessoires	Programmes provinciaux de subvention	Politiques ou lignes directrices provinciales	Codes applicables
C.-B.	*Local Government Act*	Aucun	*Accessory Suites, A Guide for Local Governments*	Codes du bâtiment, de la plomberie et de prévention des incendies de la C.-B. 2012
Alb.	Aucune	Aucun	Aucune	Codes du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie de l'Alberta
Sask.	Aucune	Programme pour les appartements accessoires	Aucune	Normes de construction, codes nationaux du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie
Man.	Aucune	Programme de subvention des appartements accessoires	*Municipal Planning Guidelines for Accessory Suites*	Codes du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie du Manitoba (identiques aux codes modèles nationaux)
Ont.	*Loi sur l'aménagement du territoire*	Aucun	*Bâtir des fondations : bâtir des avenirs – La Stratégie ontarienne à long terme de logement abordable*	Codes du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie de l'Ontario
Qc	*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*	Aucun	Stratégie du logement (en préparation)	Codes de construction et de sécurité du Québec et code national de prévention des incendies
N.-B.	Aucune	Aucun	*Un foyer, c'est l'espoir – Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick*	Codes nationaux du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie
N.-É.	Aucune	Programme pour les appartements parentaux	Aucune	Codes nationaux du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie
I.-P.-É.	Aucune	Aucun	Aucune	Code du bâtiment de l'I.-P.-É., code provincial de prévention des incendies, code national du bâtiment (normes d'accessibilité) et code national de la plomberie
T.-N.-L.	Aucune	Aucun	Aucune	Codes nationaux du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie
Yn	Aucune	Aucun	Aucune	Code de sécurité des bâtiments, de prévention des incendies et de la plomberie
T.N.-O.	Aucune	Aucun	Aucune	Codes nationaux du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie
Nt	Aucune	Aucun	Aucune	Codes nationaux du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie

Appartements accessoires non conformes

Il existe des appartements accessoires non conformes dans la plupart des municipalités du Canada, malgré le soutien des provinces et des municipalités à leur endroit ou, parfois, en raison de l'absence d'un tel soutien. Pour que leurs résidents aient un accès à des logements adéquats et sûrs, certaines municipalités canadiennes ont élaboré des programmes pour aider les propriétaires-occupants à assurer la conformité de leur appartement accessoire. L'administration municipale de Saskatoon (Saskatchewan) dispense les propriétaires-occupants des droits de permis de construction et de plomberie, afin d'encourager la légalisation des appartements accessoires existants. L'administration municipale de Burnaby (C.-B.) offre aux propriétaires qui souhaiteraient légaliser leur appartement accessoire une étude de faisabilité et un rapport sans frais. Ce service gratuit consiste en une inspection coordonnée dirigée par les inspecteurs en bâtiment, en électricité, en plomberie et en gaz. Enfin, plusieurs municipalités offrent des ressources et des guides en ligne aux propriétaires-occupants intéressés à légaliser leur appartement accessoire non conforme.

CONCLUSION

Depuis l'étude de 2006, le nombre de municipalités qui réglemente et qui autorise les appartements accessoires a augmenté. Cette augmentation est attribuable aux amendements législatifs apportés en Ontario en 2011, ainsi qu'à un assouplissement des règles dans les provinces et les municipalités, qui sont de plus en plus enclines à reconnaître les appartements accessoires comme une forme de logement légitime dans les municipalités canadiennes. En 2006, 54 % des municipalités à l'étude autorisaient les appartements accessoires; en 2014, ce chiffre est passé à 77 %.

Directrice de projet à la SCHL : Janet Kreda

Consultant : Muniscope

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets « ***Le Point en recherche*** » et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

68146

©2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 27-06-14

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation de renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.